Gemensam rekommendation om införande av IMD-vatten



Gemensam rekommendation av Hyresbostadsägarna i Stockholm och Föreningen för Sveriges Hyresgäster (FSH) om individuell mätning och debitering av kall- och varmvatten (IMD-vatten).

Rekommendationen

Parterna rekommenderar följande.

1. Beräkningsgrund. Priset per kubikmeter för kall- och varmvatten bestäms enligt Nils Holgersson-gruppens IMD-pris för den kommun där fastigheten ligger, justerat den 1 januari varje år. Beräkningsgrunden ska användas vid nyproduktion.

2. Befintlig fastighet. Om individuell mätning och debitering av kall- och varmvatten införs i en befintlig fastighet ska modellens tillämpning medföra sänkning av grundhyran med lägenhetstypens normala årsförbrukning multiplicerad med priset enligt vald beräkningsgrund vid införandet. Mätningen av kall- och varmvatten ska utgå från varje lägenhets faktiska förbrukning, avläst månadsvis med mätare för respektive nyttighet.

3. Trepartsrekommendationen. Rekommendationen bygger på trepartsrekommendationen Införande av IMD-vatten (augusti 2023) mellan Hyresgästföreningen, Sveriges Allmännytta och Fastighetsägarna, som Svea hovrätt gav tyngd i beslut den 30 juni 2026. Parterna ställer sig bakom den modellen i oförändrad form i fråga om beräkningsgrund, normalvärden, introduktion och information, och kompletterar den med punkterna 4–9.

4. Självkostnadsgaranti. Hyresvärden får inte tjäna på vattnet. Det debiterade beloppet stäms varje år av mot hyresvärdens självkostnad för lägenheternas vatten.

5. Läckagegaranti. Avviker ett hushålls förbrukning kraftigt ska hyresvärden kontrollera lägenheten för läckage utan kostnad. Förbrukning som beror på fel i hyresvärdens installationer debiteras inte från hyresgästens anmälan.

6. Mätdata. Hyresgästen har rätt till sina egna mätdata. Uppgifterna får bara användas för debitering, läckagekontroll och anonymiserad statistik.

7. Öppen utvärdering. Hyresvärden lämnar anonymiserad förbrukningsstatistik till hyresgästorganisationen varje år, och parterna utvärderar modellen två år efter införandet.

8. Trångbodda hushåll. Lokala parter får avtala om kompensation för hushåll med fler boende än normalvärdena bygger på.

9. Delningslägenheter. Rekommendationen utgår från att varje hyresavtal avser en lägenhet med egna mätare. Bor flera personer i en lägenhet på ett gemensamt hyresavtal gäller rekommendationen som för andra hushåll, och ventilen för trångbodda hushåll tillämpas efter antalet folkbokförda. Colivinglägenheter, det vill säga stora lägenheter upplåtna för gemensam användning av flera hushåll med egna hyresavtal och gemensamt kök och badrum, undantas från rekommendationen. Vattnet ingår där i hyran, eftersom förbrukningen inte kan mätas per hyresavtal.

Inledning

Syfte

Rekommendationen ska göra det enkelt för lokala parter att komma överens om IMD-vatten på en grund som går att kontrollera. Den vägleder om beräkningsgrund för debiteringen, sänkning av grundhyran i befintliga fastigheter, mätning, förhandlingsöverenskommelse och information till hyresgästerna.

Rekommendationen kan användas av alla hyresvärdar och hyresgästorganisationer, oavsett organisationstillhörighet. Den gäller tills vidare, till dess att någon av parterna frånträder den.

Varför rekommendationen uppdateras

Trepartsrekommendationen Införande av IMD-vatten från augusti 2023 är en väl fungerande modell. Svea hovrätt fann i beslut den 30 juni 2026 att en villkorsändring som följer rekommendationen inte är oskälig mot hyresgästen och att rekommendationen ska väga tungt vid skälighetsprövningen. Hyresbostadsägarna i Stockholm och FSH ställer sig bakom modellen och rekommenderar den i oförändrad form i de delar hovrätten lagt vikt vid. Fyra förhållanden gör att den behöver uppdateras.

Partskretsen. Rekommendationen från 2023 är träffad mellan tre organisationer. Hyresmarknaden har sedan dess fått fler hyresgästorganisationer och fler hyresvärdsorganisationer, med kompletterande perspektiv. En rekommendation som bara tre organisationer står bakom kan inte utan vidare åberopas av andra parter i en förhandling. Denna rekommendation ger parter utanför trepartskretsen samma modell att hänvisa till.

Tillämpningen har ifrågasatts. En av de ursprungliga parterna, Hyresgästföreningen, har i enskilda förhandlingar invänt mot införanden som följer rekommendationen och i vissa fall krävt att debiteringen avskaffas i äldre fastigheter. Hyresgäster och hyresvärdar behöver därför en bekräftelse på att modellen gäller och att den tillämpas lika oavsett vilka organisationer som förhandlar.

Nyproduktion. Sedan den 1 juni 2022 är mätning av tappvarmvatten ett krav i nya flerbostadshus. Rekommendationen från 2023 är skriven för införande i befintliga fastigheter. Denna rekommendation anger hur modellen tillämpas när hyran sätts från början utan vatten.

Skyddet för hyresgästen. Rekommendationen från 2023 säger inget om vad som händer om hyresvärdens intäkter från vattnet överstiger kostnaden, om en läcka driver upp ett hushålls förbrukning eller om hushållet är större än normalvärdena bygger på. Det är de frågor som kritiken mot IMD-vatten handlar om. Denna rekommendation kompletterar modellen med regler för dem, utformade så att de inte kräver mer mätning eller administration än mätsystemet och hyresvärdens bokföring redan ger.

Bakgrund

Mätning av tappvarmvatten per lägenhet är sedan den 1 juni 2022 ett krav när nya flerbostadshus uppförs. I befintliga hus gäller kravet vid ombyggnad som innefattar nyinstallation eller väsentlig ändring av tappvarmvatteninstallationen. Kraven har sin grund i EU:s energieffektiviserings-direktiv.

Individuell mätning minskar förbrukningen av tappvatten och därmed energianvändningen. Hyresgästen betalar för sin egen förbrukning och kan påverka sin kostnad.

Vad säger lag, förordning och föreskrift

Regelverk	Innebörd för IMD-vatten
lag (2022:333) om energimätning i byggnader	Tappvarmvatten ska kunna mätas i varje lägenhet i nya flerbostadshus. I befintliga hus gäller kravet om det är tekniskt genomförbart och proportionellt. Fakturor och förbrukningsinformation får inte avgiftsbeläggas.
förordning (2022:336) om energimätning i byggnader	Anger när kravet på mätsystem gäller i befintliga hus.
Boverkets föreskrifter BFS 2022:3	Definitioner, undantag, fakturering och utgångspunkter för kostnadsfördelning.
12 kap. 19 § jordabalken	Hyran ska vara till beloppet bestämd. Ersättning för varmvatten får debiteras särskilt om hyresavtalet har förhandlingsklausul och beräkningsgrunden är fastställd genom förhandlingsöverenskommelse (1 st. 1 p.). Avgifter för vatten och avlopp får debiteras efter individuell mätning även utan förhandlingsordning (1 st. 3 p.). Ersättningen ska utgå från uppmätt förbrukning (4 st.).
Hyresförhandlingslagen (1978:304)	Förhandlingsordning tecknas med en organisation av hyresgäster (1 §). Hyresvärden ska förhandla om ändring av grunderna för beräkning av särskild ersättning enligt 12 kap. 19 § jordabalken (5 § 1 st. 3 p.).

Beräkningsgrunden för varmvatten måste alltså fastställas i en förhandlingsöverenskommelse. Gäller förhandlingsordning med en annan hyresgästorganisation än FSH träffas överenskommelsen med den organisationen, och rekommendationen kan användas även då. Saknas förhandlingsordning kan i flerbostadshus bara avgifter för vatten och avlopp debiteras efter individuell mätning.

Beräkningsgrund för kall- och varmvattendebitering

Hyresgästen betalar ett pris per kubikmeter uppmätt kall- respektive varmvatten. Priset är Nils Holgersson-gruppens IMD-pris för den kommun där fastigheten ligger, i kr per m³ inklusive moms, så som det publiceras i gruppens årliga rapport IMD kall- och varmvatten. Gruppen räknar fram priset så här.

$$P_{kall} = VK \qquad P_{varm} = VK + EÅ \cdot EP$$

$$EÅ = T \cdot 1{,}161 = 50 \cdot 1{,}161 = 58{,}05 \text{ kWh per m}^3$$

VK är kommunens vattenkostnad i kr per m³ och EP fjärrvärmepriset i kr per kWh, båda enligt Nils Holgersson-gruppens undersökning. EÅ är energiåtgången för att värma en kubikmeter vatten T grader. Vattnet förutsätts värmas 50 grader, från 7 °C till 57 °C.

Följande gäller.

- Priserna anges i kr per m³ inklusive moms och justeras den 1 januari varje år enligt den rapport som gavs ut föregående år.
- Bara kostnad som belöper på lägenheten debiteras. Vatten och värme till gemensamma utrymmen ingår i hyran.

I Nils Holgersson-priset ingår ett påslag för drift och underhåll av mätsystemet, 5,51 kr per m³ år 2026. Påslaget är hyresvärdens enda ersättning för mätsystemet; något ytterligare påslag får inte tas ut. Upphör gruppen att publicera IMD-priset eller påslaget används det senast publicerade priset, justerat den 1 januari varje år med förändringen i konsumentprisindex (KPI) från oktober föregående år, till dess att parterna avtalat annat.

Tillämpning i nyproduktion

I nyproduktion finns mätarna från inflyttning och hyran sätts från början utan kall- och varmvatten. Ingen sänkning av hyran behövs, och rekommendationen tillämpas så här.

1. **Beräkningsgrund.** Parterna fastställer beräkningsgrunden enligt denna rekommendation i samma förhandlingsöverenskommelse som hyran.
2. **Hyresavtal.** Av hyresavtalet framgår att kall- och varmvatten inte ingår i hyran utan debiteras efter individuell mätning enligt överenskommelsen.
3. **Pris.** Priset per kubikmeter vid inflyttning anges i överenskommelsen, inklusive moms.
4. **Debitering.** Förbrukningen läses av månadsvis och debiteras i efterskott från första dagen.
5. **Information.** Inflyttande hyresgäster informeras om vad IMD-vatten innebär, om priset och om normal förbrukning för lägenhetstypen.

Samma ordning gäller efter en större ombyggnad som medför krav på mätning, om hyran förhandlas om i samband med ombyggnaden.

Införande i befintlig fastighet

När IMD-vatten införs i en befintlig fastighet lyfts vattnet ur hyran. Grundhyran sänks då med vad normal förbrukning för lägenhetstypen kostar enligt den valda beräkningsgrunden, och hyresgästen betalar i stället för sin uppmätta förbrukning.

Sänkning av grundhyran

Grundhyran sänks med lägenhetstypens normala årsförbrukning multiplicerad med priset vid införandet.

$$\textit{Sänkning per månad} = (N_{kall} \cdot P_{kall} + N_{varm} \cdot P_{varm}) \div 12$$

N är normal årsförbrukning enligt tabellen och P priset enligt beräkningsgrunden. Samma pris används för sänkningen och för debiteringen vid starten.

Lägenhetstyp	Varmvatten (m³ per år)	Kallvatten (m³ per år)
1 rum och kök	18	34
2 rum och kök	27	50
3 rum och kök	35	66
4 rum och kök	45	83
5 rum och kök	56	104

Normalvärdena bygger på SCB:s genomsnittsytor per lägenhetstyp och Boverkets normalvärden för tappvarmvatten (BEN). De är desamma som i trepartsrekommendationen från 2023.

- Lägenhet med kokvrå räknas som motsvarande lägenhet med kök.
- Lägenhet med fler än fem rum räknas som fem rum.
- Lägenhet med halvt rum får medelvärdet av de två närmaste typerna.
- Ska bara varmvatten debiteras sänks hyran bara med varmvattendelen.

Sänkningen anges i kronor per månad för varje lägenhetstyp i förhandlingsöverenskommelsen. Hyran ska även efter sänkningen vara bestämd till beloppet, så den nya hyran för varje lägenhet anges i en bifogad lägenhetslista.

Vad mätningen utgår från

Mätningen utgår från varje lägenhets faktiska förbrukning.

- Kall- och varmvatten mäts var för sig i kubikmeter, med mätare som uppfyller Swedacs föreskrifter.
- Mätarna läses av månadsvis och avläsningen avser kalendermånad.
- Förbrukningen debiteras månadsvis i efterskott, till priset enligt beräkningsgrunden.
- De tre första månaderna efter installationen är en introduktion. Hyresgästen får då uppgift om sin förbrukning och vad den skulle ha kostat, medan hyran är oförändrad.
- Efter introduktionen börjar den sänkta grundhyran och debiteringen gälla samma dag.

Process

Införandet i en befintlig fastighet följer tio steg.

1. **Kontroll av systemet.** Hyresvärden säkerställer att varm- och kallvattensystemet fungerar, se nedan.
2. **Beslut.** Hyresvärden beslutar att införa IMD-vatten och tar fram underlag för förhandlingen.
3. **Förhandling.** Parterna tecknar förhandlingsöverenskommelse om sänkt grundhyra, debitering, prisjustering och information.
4. **Information.** Hyresgästerna informeras om tidplan, mätning, sänkning av hyran och pris.
5. **Installation.** Mätare monteras i lägenhet, trapphus eller undercentral.
6. **Data görs tillgänglig.** Hyresgästen får se sin förbrukning innan något debiteras.
7. **Introduktion.** Under tre månader kan hyresgästen anpassa sin förbrukning medan hyran är oförändrad.
8. **Start.** Den sänkta grundhyran tillämpas och debiteringen inleds.
9. **Drift.** Förbrukningen läses av månadsvis och debiteras i efterskott.
10. **Prisjustering.** Priset justeras den 1 januari varje år enligt beräkningsgrunden.

Kontroll av vattensystemet

Systemet ska vara kontrollerat innan underlag och beslut tas fram.

Kontroll	Vad som granskas	Utredning krävs om
Okulär besiktning	Synliga varm- och kallvattenledningar som hyresvärden når utan tillträde till lägenheter	Läckage eller bristande isolering konstateras
Nattflöde	Medelflöde av tappvarmvatten kl. 03–05, timvärden	Flödet överstiger 0,05 l/h per m² BOA
Nattlig energi	Tillförd effekt för varmvattenvärmning kl. 03–05 i juli	Effekten överstiger 1,5 W per m² BOA

Saknas timvärden bedöms systemet utifrån övriga kontroller. Konstaterat läckage och bristande isolering åtgärdas före införandet.

Parternas tillägg till trepartsmodellen

Trepartsrekommendationen reglerar hur priset bestäms och hur hyran sänks. Den säger inget om vad som händer om hyresvärdens intäkter från vattnet överstiger kostnaden, om en läcka driver upp ett hushålls förbrukning eller om hushållet är större än normalvärdena bygger på. Parterna kompletterar därför modellen med fem regler. De kräver ingen mer mätning eller administration än vad mätsystemet och hyresvärdens bokföring redan ger.

Självkostnadsgaranti

Hyresvärden får inte tjäna på vattnet. Varje år stäms det totala belopp som debiterats hyresgästerna i fastigheten av mot hyresvärdens självkostnad för lägenheternas vatten. Självkostnaden är lägenheternas andel av fastighetens VA-kostnad, energikostnaden för det

uppmätta varmvattnet och påslaget för mätsystemet, alla enligt föregående kalenderårs fakturor. Överstiger det debiterade beloppet självkostnaden med mer än 7,5 procent återbetalas överskottet till hyresgästerna i förhållande till deras förbrukning, senast den 30 april. Understiger det debiterade beloppet självkostnaden bär hyresvärden skillnaden. Marginalen om 7,5 procent motsvarar normal mätdifferens mellan huvudmätare och lägenhetsmätare.

Garantin innebär att ersättningen aldrig kan överstiga hyresvärdens kostnad, vilket är den gräns 12 kap. 19 § jordabalken sätter för särskild ersättning. Den svarar också på invändningen att hyresgästen ensam bär risken för framtida taxehöjningar: höjs taxan följer priset, men hyresvärden kan aldrig ta ut mer än kostnaden.

Gemensamt nyttjat vatten. Vatten till tvättstuga, städning, bevattning och andra gemensamma ändamål ingår inte i debiteringen. Grundhyran ger hyresvärden kompensation för det gemensamt nyttjade vattnet, och det ska beaktas när sänkningen av grundhyran bestäms: sänkningen avser bara lägenheternas normalförbrukning, aldrig fastighetens hela vattenkostnad. Vid avstämningen räknas därför bara kostnaden för det vatten som mätts i lägenheterna, beräknad som lägenhetsmätarnas andel av huvudmätaren. Det kräver ingen extra mätning: huvudmätaren läses redan av för VA-fakturan och lägenhetsmätarna för debiteringen.

Läckagegaranti

Överstiger ett hushålls förbrukning två gånger normalvärdet två månader i följd ska hyresvärden underrätta hyresgästen om det och inom en månad, utan kostnad, kontrollera lägenheten för läckage, rinnande toalett och droppande kranar. Hyresgästen kan också själv anmäla misstänkt läckage. Förbrukning från den dag hyresgästen anmält avvikelsen till den dag läckan är åtgärdad debiteras inte, om kontrollen visar att förbrukningen berott på fel i hyresvärdens installationer.

Regeln gör att IMD uppmuntrar till aktivt underhåll. Utan individuell mätning märks en rinnande toalett inte förrän på fastighetens årsförbrukning, och kostnaden bärs kollektivt av alla hyresgäster genom hyran. Med individuell mätning syns felet i hushållets avi inom en månad, hyresgästen har skäl att anmäla det, och hyresvärden har skäl att åtgärda det snabbt, eftersom förbrukningen efter anmälan belastar hyresvärden och inte hyresgästen. Mätsystemet blir därmed ett verktyg för att hitta och åtgärda fel i vatteninstallationerna, inte bara för debitering.

Hyresgästens rätt till sina mätdata

Hyresgästen ska kunna se sin förbrukning av kall- och varmvatten per månad och kunna hämta uppgifterna i maskinläsbar form, utan kostnad, i det system mätleverantören tillhandahåller. Mätdata får användas bara för debitering, läckagekontroll och anonymiserad statistik enligt nästa avsnitt. Uppgifterna får inte lämnas till tredje part för andra ändamål och ska gallras när de inte längre behövs. Hyresvärden är personuppgiftsansvarig.

Öppen utvärdering

Hyresvärden lämnar senast den 30 april varje år anonymiserad statistik för fastigheten till hyresgästorganisationen: medianförbrukning per lägenhetstyp, andel hushåll som överstiger normalvärdet, antal läckagekontroller och utfallet av självkostnadsavstämningen. Uppgifterna hämtas ur mätsystemet och avstämningen och kräver ingen särskild bearbetning. Parterna utvärderar modellen gemensamt två år efter införandet och kan då justera normalvärdena eller skyddsreglerna i en ny förhandlingsöverenskommelse. Parterna avser att publicera samlad statistik, så att effekten av IMD-vatten kan bedömas på öppna svenska data.

Ventil för trångbodda hushåll

Normalvärdena bygger på genomsnittligt antal boende per lägenhetstyp. Ett hushåll med fler boende än genomsnittet förbrukar mer vatten utan att förbrukningen är onormal, och får ändå bara sänkning av grundhyran enligt lägenhetstypen. Lokala parter får därför i förhandlingsöverenskommelsen avtala om kompensation för trångbodda hushåll.

Trångboddhet. Om inte annat avtalas lokalt anses ett hushåll trångbott när antalet folkbokförda boende i lägenheten överstiger två per sovrum, kök och ett vardagsrum oräknade (Boverkets norm 2).

Kompensation. Om inte annat avtalas lokalt räknas ett trångbott hushåll vid debiteringen som nästa större lägenhetstyp i tabellen för varje boende utöver normen, dock högst som fem rum och kök. Skillnaden mellan det höjda normalvärdet och lägenhetstypens normalvärde, multiplicerad med priset och fördelad per månad, dras av på avin. Hyran ändras inte, så den förblir bestämd till beloppet.

Förfarande. Kompensationen lämnas efter ansökan från hyresgästen med utdrag ur folkbokföringen, gäller från månaden efter ansökan, omprövas den 1 januari varje år och upphör när förhållandet upphör. Hyresvärden bär kostnaden, som ingår i avstämningen enligt självkostnadsgarantin.

Lokala avvikelser. Lokala parter får avtala om annat kriterium för trångboddhet, annan beräkning av kompensationen, ett tak för kompensationen eller att ventilen inte tillämpas i fastigheten. Avvikelsen anges i förhandlingsöverenskommelsen.

Räkneexempel

Med Nils Holgersson-gruppens IMD-priser för Stockholm 2026 sänks grundhyran för tre rum och kök med 565 kr per månad. Priserna är 41,05 kr per m³ för kallvatten och 116,34 kr per m³ för varmvatten, inklusive moms och gruppens påslag för drift och underhåll. Sänkningen av grundhyran blir följande, i kronor per månad.

Lägenhetstyp	Sänkning (kr per månad)
1 rum och kök	291
2 rum och kök	433
3 rum och kök	565
4 rum och kök	720
5 rum och kök	899

För tre rum och kök är uträkningen (66 × 41,05 + 35 × 116,34) ÷ 12 = 565 kr. Ett hushåll i samma lägenhet som förbrukar 53 m³ kallvatten och 28 m³ varmvatten per år betalar 453 kr per månad för vattnet.

Trångbott hushåll. Fem personer i två rum och kök med ett sovrum är tre boende över normen. Hushållet räknas som fem rum och kök, så normalvärdet höjs från 27 till 56 m³ varmvatten och

från 50 till 104 m³ kallvatten. Avdraget på avin blir (29 × 116,34 + 54 × 41,05) ÷ 12 = 466 kr per månad. Hushållet betalar därefter för sin faktiska förbrukning som alla andra.

Självkostnadsavstämning. I en fastighet med 40 lägenheter har hyresgästerna under året debiterats 210 000 kr för vatten. Hyresvärdens självkostnad för lägenheternas vatten, beräknad enligt rekommendationen, var 190 000 kr. Överskottet 20 000 kr överstiger 5 procent av självkostnaden och återbetalas i sin helhet till hyresgästerna i förhållande till deras förbrukning senast den 30 april.

Moms

Vatten som debiteras efter uppmätt förbrukning är enligt Skatteverkets ställningstagande från 2021 en momspliktig försäljning. Alla priser och belopp i förhandlingsöverenskommelsen anges därför inklusive moms, eftersom bostadshyresgäster räknar med att moms inte tillkommer.

Information till hyresgästerna

Hyresgästen informeras vid tre tillfällen.

Tillfälle	Innehåll
Före införandet	Tidplan för installationen, hur mätdata görs tillgänglig, sänkningen av grundhyran och priset per kubikmeter
Under introduktionen	Hushållets förbrukning, normal förbrukning för lägenhetstypen och råd om hur förbrukningen kan minskas
Löpande	Förbrukning, pris och kostnad på varje avi, enligt Boverkets föreskrifter BFS 2022:3

I nyproduktion lämnas informationen vid inflyttning.

Ett exempel på informationsblad finns i bilaga 2.

Källor

- IMD kall- och varmvatten 2026, Nils Holgersson-gruppen
- Lag (2022:333) om energimätning i byggnader
- SFS 2014:337, lag om ändring i jordabalken, 12 kap. 19 §
- Hyresförhandlingslagen (1978:304)
- Boverkets föreskrifter BEN, BFS 2016:12, konsoliderad
- Införande av IMD-vatten – rekommendation, Hyresgästföreningen, Sveriges Allmännytta och Fastighetsägarna, augusti 2023
- Svea hovrätts beslut den 30 juni 2026 (Stena Fastigheter, Marklandsgatan, Göteborg).
- IMD kall- och varmvatten 2023, 2024 och 2025, Nils Holgersson-gruppen
- Boverket, trångboddhetsnormer (norm 2)
- SCB, konsumentprisindex (KPI)

Bilaga 1: Mall för förhandlingsöverenskommelse

Uppgift	Fylls i
Hyresvärd	
Hyresvärdsorganisation	*T. ex. Hyresbostadsägarna i Stockholm*
Hyresgästorganisation	*T. ex. Föreningen för Sveriges hyresgäster*
Fastighet(er)	
Antal lägenheter som omfattas	
Colivinglägenheter som undantas	☐ Inga ☐ Följande lägenheter:
Avser	☐ Nyproduktion ☐ Befintlig fastighet
Nyttighet	☐ Varmvatten ☐ Kallvatten (nedan Vatten)

Förhandlingsordningens parter är överens om att Vatten i fastigheten mäts och debiteras individuellt enligt följande.

1. **Individuell mätning och debitering.** Från och med den _____ ingår kostnaden för Vatten inte i hyran för de lägenheter som omfattas. Vatten debiteras i stället efter varje lägenhets uppmätta förbrukning.
2. **Beräkningsgrund.** Priset per kubikmeter bestäms enligt Nils Holgersson-gruppens IMD-pris för kommunen, så som rekommendationen anger.
3. **Pris.** Vid tidpunkten i punkt 1 är priset för kallvatten _____ kr per m³ och för varmvatten _____ kr per m³, inklusive moms. Priset justeras den 1 januari varje år enligt beräkningsgrunden.
4. **Mätning och debitering.** Hyresvärden installerar och bekostar mätare som gör det möjligt att läsa av varje lägenhets förbrukning. Avläsning sker månadsvis och avser kalendermånad. Kostnaden aviseras månadsvis i efterskott med de uppgifter som följer av lag och föreskrift.
5. **Information.** Hyresvärden informerar hyresgästerna om mätningen, priset, normal förbrukning och hur förbrukningen kan minskas.
6. **Självkostnadsgaranti.** Hyresvärden stämmer varje år av debiterat belopp mot självkostnaden för lägenheternas vatten enligt rekommendationen och återbetalar överskott till hyresgästerna senast den 30 april.
7. **Läckagegaranti.** Hyresvärden kontrollerar lägenheten vid avvikande förbrukning enligt rekommendationen. Förbrukning som beror på fel i hyresvärdens installationer debiteras inte från hyresgästens anmälan.
8. **Mätdata och utvärdering.** Hyresgästen har tillgång till sina mätdata enligt rekommendationen. Hyresvärden lämnar anonymiserad statistik till hyresgästorganisationen

senast den 30 april varje år, och parterna utvärderar modellen den _____

Följande punkter gäller bara vid införande i befintlig fastighet.

9. **Kontroll av systemet.** Hyresvärden har före tidpunkten i punkt 1 kontrollerat och säkerställt att varm- och kallvattensystemet fungerar.
10. **Introduktion.** Under tre månader före tidpunkten i punkt 1 får hyresgästerna uppgift om sin faktiska förbrukning, utan debitering.
11. **Sänkning av grundhyran.** Från tidpunkten i punkt 1 sänks hyran med beloppen i tabellen. Den nya hyran för varje lägenhet framgår av bifogad lägenhetslista.
12. **Trångbodda hushåll.** Ventilen i rekommendationen

    ☐ tillämpas enligt rekommendationen

    ☐ tillämpas med följande avvikelse: _____

    ☐ tillämpas inte.

Lägenhetstyp	Sänkning (kr per månad)
1 rum och kök eller kokvrå	
2 rum och kök	
3 rum och kök	
4 rum och kök	
5 rum och kök eller större	

Ort och datum: _____

För hyresvärden

Namnförtydligande

För hyresgästorganisationen

Namnförtydligande

För hyresvärdsorganisationen

Namnförtydligande

Bilaga 2: Exempel på informationsblad

Individuell mätning och debitering av vatten

Vi inför individuell mätning av kall- och varmvatten i ditt hus. Kostnaden för vatten ingår då inte längre i hyran. Du betalar i stället för det vatten du själv använder.

- **Din hyra sänks.** Hyran sänks med vad normal förbrukning för din lägenhetstyp kostar. För din lägenhet är sänkningen _____ kr per månad.
- **Priset.** Kallvatten kostar _____ kr per m³ och varmvatten _____ kr per m³, inklusive moms. Priset justeras den 1 januari varje år.
- **Tre månaders introduktion.** Från den _____ ser du din förbrukning utan att betala för den. Hyran ändras och debiteringen börjar den _____.
- **Arbeten i huset.** Mätarna installeras under _____.
- **Du kan påverka kostnaden.** Använder du mindre vatten än normalt blir din boendekostnad lägre än förut.
- **Läckage.** Ökar din förbrukning kraftigt kontrollerar vi lägenheten för läckage utan kostnad. Anmäl gärna själv om du misstänker en läcka. Från din anmälan betalar du inte för vatten som beror på fel i våra installationer.
- **Dina mätdata.** Du ser din förbrukning i _____ och kan hämta uppgifterna när du vill.
- **Bor ni många?** Bor fler i lägenheten än normalt för lägenhetstypen kan du ansöka om kompensation. Kontakta _____. [*när tillämpligt*]

Överenskommelsen har träffats mellan _____ och _____.

Frågor besvaras av _____

Telefonnummer: _____

Gemensam rekommendation om införande av IMD-vatten

Hyresbostadsägarna i Stockholm
Föreningen för Sveriges Hyresgäster (FSH)



HYRES Bostadsägarna Stockholm | FSH